



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.4106.2018

Kraków,

29 SIE. 2018

**Pan  
Michał Drewnicki  
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie rozważenia możliwości rozwiązania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 95 i nr 214 obręb 50 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, złożoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 16 sierpnia 2018 r., uprzejmie informuję.

Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr KR1P/00199901/2, oznaczona jako działki ewidencyjne nr 95 i nr 214 obręb 50 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, stanowi własność Skarbu Państwa i pozostaje w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej.

Prawo użytkowania wieczystego w odniesieniu do przedmiotowego gruntu powstało z dniem 5 grudnia 1990 r. z mocy prawa, w trybie tzw. uwłaszczenia państwowych i komunalnych osób prawnych na mocy art. 2 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1990 r. Nr 79, poz. 464, z późn. zm.). Okoliczność ta została stwierdzona przez Wojewodę Krakowskiego decyzją z dnia 23 sierpnia 1993 r., znak: GG.III.7224/19/93/Ma. Na przedmiotowym terenie uwłaszczyły się Zakłady Przemysłu Dziewiarskiego „DOMINO” w Krakowie. W dacie uwłaszczenia przedmiotowy grunt był zabudowany budynkiem produkcyjnym, budynkiem produkcyjno-biurowym oraz przeziwką pomiędzy budynkami.

W dniu 5 października 2007 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję nr 2441/07 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. *„Rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku handlowo-usługowo-biurowego na cele mieszkalne z funkcją usługową w parterze części dobudowanej, zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń wymiennikowni na garaż podziemny dla 30 samochodów oraz wewnętrzne instalacje: wod.-kan., elektryczna, c.o. i wentylacja mechaniczna; na działkach nr 95, 214, 93/2 obr. 50 Nowa Huta; os. Teatralne 19 w Krakowie”* (sygnatura sprawy: AU-01-3-JWI.73532-763/07). Wobec niezaskarżenia

powyższej decyzji w terminie i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona ostateczna z dniem 30 października 2007 r. Powyższa decyzja pozwolenia na budowę została przeniesiona na rzecz nowego inwestora decyzją nr 113/6740.5/2018 z dnia 16 maja 2018 r. (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.5.101.2018.MSŚ).

W kontekście powyższego należy wyjaśnić, że prowadzone jest przez Wydział Architektury i Urbanistyki z urzędu postępowanie w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji pozwolenia na budowę nr 2441/07 z dnia 5 października 2007 r. (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.2.792.2018.MSŚ), w którym będą badane wszystkie przesłanki dotyczące ciągłości robót budowlanych wykonywanych na obiekcie. W przypadku potwierdzenia na podstawie zebranych dowodów, że roboty budowlane nie były prowadzone przez okres dłuższy niż 3 lata zostanie wydana decyzja o stwierdzeniu wygaśnięcia pozwolenia na budowę.

Powołana na wstępie nieruchomość podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty”, który został zatwierdzony przez Radę Miasta Krakowa uchwałą nr XCII/1362/13 z dnia 4 grudnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 16 grudnia 2013 r. poz. 7596). W świetle tego planu działki ewidencyjne nr 214 i nr 95 znajdują się w terenach zabudowy mieszkaniowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską z usługami o symbolu MWn/U.4.3.

W myśl art. 21 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) grunt pozostający w użytkowaniu wieczystym nie wchodzi do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Prezydent Miasta Krakowa, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. W świetle art. 233 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1025) w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Zatem właściciel gruntu ma ograniczone uprawnienia względem użytkownika wieczystego.

Zgodnie z art. 235 § 1 Kodeksu cywilnego, budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Dlatego też właścicielem budynków zlokalizowanych na przedmiotowej nieruchomości jest aktualny użytkownik wieczysty. W myśl § 2 ww. przepisu przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym.

Stosownie do art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do treści art. 14 ust. 8 powołanej wyżej ustawy plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego. Jest zatem (w świetle art. 87 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej) źródłem powszechnie obowiązującego prawa, na obszarze działania organów, które je ustanowiły. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kształtuje

treść wykonywania prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości na danym obszarze. Obowiązki na danym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest okolicznością mającą wpływ – w świetle mechanizmu kształtowania treści prawa użytkowania wieczystego określonego w art. 233 Kodeksu cywilnego – na zakres sposobu korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego. Plan ten wyznacza bowiem dopuszczalny sposób zagospodarowania nieruchomości przez użytkownika wieczystego.

Użytkowanie wieczyste, co do zasady, wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu. Z kolei rozwiązanie użytkowania wieczystego przed upływem okresu ustalonego w umowie (decyzji) może nastąpić w wyniku realizacji przez właściciela roszczenia o rozwiązanie tego prawa albo w drodze umowy rozwiązującej zawartej pomiędzy użytkownikiem wieczystym a właścicielem gruntu.

Zgodnie z treścią art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie. Z kolei art. 240 Kodeksu cywilnego stanowi, że umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. Realizacja żądania właściciela następuje na drodze cywilnoprawnej, przed sądem powszechnym.

W świetle powyższego należy stwierdzić, że podstawą do wystąpienia do sądu z żądaniem rozwiązania prawa użytkowania wieczystego jest stwierdzenie, że użytkownik wieczysty korzysta z nieruchomości pozostającej w jego użytkowaniu wieczystym w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W orzecnictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, iż *do rozwiązania umowy na podstawie art. 240 k.c. nie jest wystarczające korzystanie przez wieczystego użytkownika w sposób sprzeczny z przeznaczeniem gruntu określonym w umowie. Konieczne jest spełnienie kryterium "oczywistej sprzeczności" sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym oznacza to nie tylko proste naruszenie warunków umowy, ale naruszenie ewidentne, rażące i niczym nie usprawiedliwione oraz połączone ze szczególnym nasileniem złej woli użytkownika ukierunkowanej na złamanie warunków umowy* (Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 czerwca 2010 r. oraz wyroki z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1409/02, nie publ., z dnia 8 grudnia 2010 r., V CSK 168/10, nie publ., z dnia 26 stycznia 2011 r., I CSK 132/10, nie publ., wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 31 maja 1994 r., SA/Lu 1650/93, publ. ST 1994. 7 - 8/150). Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 25 kwietnia 2012 r., sygn. akt I ACa 117/12, LEX wyjaśnił, że *jeśli w umowie z właścicielem gruntu jego pierwszy użytkownik wieczysty przyjął na siebie obowiązek wykonania - w bliżej nieokreślonym terminie - remontu budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, a ani on ani jego następcy prawni z tego obowiązku się nie wywiązali, to nie stanowi to podstawy do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego*.

Należy wyjaśnić, że nawet sama zmiana przez użytkownika wieczystego sposobu korzystania z nieruchomości nie jest wystarczająca do skorzystania z możliwości rozwiązania prawa użytkowania wieczystego. Przed skierowaniem pozwu do sądu musi bowiem zaistnieć przesłanka umożliwiaющая właścicielowi gruntu rozwiązanie prawa użytkowania wieczystego

jaką jest stwierdzenie nie tyle korzystania z gruntu w sposób sprzeczny, ale w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie. Oznacza to, że oświadczenie woli właściciela gruntu o rozwiązaniu prawa użytkowania wieczystego oceniane jest obiektywnie przez sąd powszechny w toku procesu cywilnego z punktu widzenia istnienia znamienia określonego w art. 240 Kodeksu cywilnego. Tymczasem w przedmiotowej sprawie użytkowanie wieczyste nie powstało w drodze umowy, lecz z mocy prawa, a okoliczność ta została stwierdzona przez Wojewodę Małopolskiego w drodze decyzji, na podstawie której użytkownik wieczysty został zobowiązany do *korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywania budynków i urządzeń w należytych stanie*. Sam fakt wyburzenia przez użytkownika wieczystego istniejącej zabudowy i realizacja zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nowej zabudowy nie uprawnia właściciela gruntu do stawiania użytkownikowi wieczystemu zarzutu przed sądem naruszenia treści prawa użytkowania wieczystego. Objęcie przedmiotowej nieruchomości postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który dopuszcza na niej lokalizację inwestycji mieszkaniowej, generuje wysokie prawdopodobieństwo, graniczące wręcz z pewnością, iż powództwo Skarbu Państwa przeciwko użytkownikowi wieczystemu o rozwiązanie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości zakończyłoby się orzeczeniem oddalającym powództwo.

Odnosząc się do kwestii analiz prawnych i finansowych nabycia przedmiotowej nieruchomości przez Gminę Miejską Kraków należy wyjaśnić, że nabywa ona tereny stanowiące własność osób fizycznych lub prawnych jedynie w przypadkach, gdy taki obowiązek wynika z przepisów prawa lub gdy nieruchomość przeznaczona jest do realizacji celów publicznych lub zadań własnych Miasta (zgodnie z § 5 ust. 1 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie *zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków*). Warunkiem niezbędnym do nabycia terenów pod realizację zadań Gminy jest uzyskanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji lub decyzji o warunkach zabudowy obejmującej daną działkę. Należy dodać, że także obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, z którego wynikałoby przeznaczenie terenu pod cel publiczny umożliwia podjęcie działań celem pozyskania nieruchomości na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, na nabycie których zabezpieczone zostały środki finansowe w budżecie Miasta.

Mając powyższe na uwadze wyjaśniam, iż podjęcie czynności celem nabycia do zasobu gminnego prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości byłoby możliwe w sytuacji jej objęcia procesem inwestycyjnym związanym z realizacją celu publicznego oraz zabezpieczeniu w budżecie miasta środków finansowych przeznaczonych na realizację ww. przedsięwzięcia. Dodatkowo, w przypadku zasadności pozyskania nieruchomości do zasobu gminnego prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości niezbędne byłoby sporządzenie operatu szacunkowego określającego aktualną wartość rynkową nieruchomości przy uwzględnieniu obowiązującego przeznaczenia, natomiast jego nabycie do zasobu gminnego możliwe byłoby jedynie w przypadku wyrażenia zgody na sprzedaż przez użytkownika wieczystego.

Wstępna analiza zaproponowanych przez Pana Radnego możliwości zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości wykazała, iż w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości położonej przy os. Teatralnym 19 w Nowej Hucie znajduje się kilka miejskich instytucji kultury. Przy os. Górali 5 działalność prowadzi najstarsza nowohucka placówka kulturalna – Ośrodek

Kultury im. C.K. Norwida wraz z kinem studyjnym „Sfinks” oraz „ARTzoną” (os. Górali 4); natomiast przy os. Zgody 1 swoją główną siedzibę posiada Ośrodek Kultury Kraków-Nowa Huta. Na samym os. Teatralnym znajduje się Teatr Ludowy (os. Teatralne 34) wraz ze Sceną „Stolarnia” (os. Teatralne 23). Ponadto przy os. Górali 23 mieści się Muzeum Czynu Zbrojnego prowadzone przez Małopolską Fundację „Dom Kombatanta Rzeczypospolitej Polskiej – Muzeum Czynu Zbrojnego”, z którym Miasto współpracuje w czasie organizacji przedsięwzięć kulturalnych, w tym „Nocy Muzeów”. Powyższe instytucje prowadzą zróżnicowaną działalność kulturalną i edukacyjną, której odbiorcami są przede wszystkim mieszkańcy Nowej Huty. Miasto dostrzegając rosnące potrzeby mieszkańców dzielnicy, inwestuje w rozwój infrastruktury kultury na tym obszarze. W najbliższym czasie powstanie galeria sztuki w Ośrodku Kultury im. C.K. Norwida, rozpocznie się przebudowa Sceny „Stolarnia” Teatru Ludowego, a na końcowym etapie jest remont „ARTzony”. Ponadto w pobliżu wskazanego miejsca - os. Teatralne 19 funkcjonują trzy przedszkola: Samorządowe Przedszkole nr 109 na os. Uroczym 9, Samorządowe Przedszkole nr 105 na os. Spółdzielczym 5 oraz Samorządowe Przedszkole nr 142 na os. Przy Arce 4. Jeżeli na danym obszarze nie są planowane inwestycje budownictwa wielorodzinnego ww. przedszkola zaspokajają zapotrzebowanie mieszkańców na miejsca do realizacji wychowania przedszkolnego. Na terenie Dzielnicy XVIII Nowa Huta funkcjonują trzy żłobki gminne zapewniające 298 miejsc opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 oraz inne niż gminne żłobek i klub dziecięcy zapewniające 58 miejsc opieki. Pod względem ilości placówek gminnych, Dzielnica XVIII Nowa Huta jest drugą Dzielnicą co do wielkości pod tym względem w Krakowie.

z up. PREZYDENTA MIASTA  
*Tadeusz Trzmiel*  
Z-ca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Biuro ds. Ochrony Zdrowia
4. Wydział Edukacji
5. Wydział Kultury i Dziedzictwa Narodowego
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa